Újrónafő Község Önkormányzata
Polgármesterétől

5./ E L Ő T E R J E S Z T É S

a képviselő-testület 2026. november 18-ai ülésére

Tárgy: Helyi adórendelet felülvizsgálata, adókoncepció elfogadása

Előterjesztő: Tóth Mária polgármester

I. HELYI ADÓRENDSZER MŰKÖDÉSÉNEK INDOKAI

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 112. § (1) bekezdése szerint a helyi önkormányzat a feladatai ellátásának feltételeit saját bevételeiből, más gazdálkodó szervezetektől átvett bevételeiből, valamint központi költségvetési támogatásból teremti meg.

Az Mötv. 117. § szerint a feladatfinanszírozási rendszer keretében az Országgyűlés a helyi önkormányzatok kötelezően ellátandó, törvényben előírt egyes feladatainak megfelelő ellátását feladatalapú támogatással biztosítja. A feladatfinanszírozási rendszernek biztosítania kell a helyi önkormányzatok bevételi érdekeltségének fenntartását. A feladatalapú támogatás a kötelező önkormányzati feladatok ellátását biztosító, felhasználási kötelezettséggel járó működési támogatás, felhalmozásra, beruházásra nem használható fel. A felhalmozás, beruházás elsődleges forrása – a pályázati források mellett – a saját bevétel, ezek között a helyi adó.

A helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény (a továbbiakban: Htv.) szerint a települési önkormányzatok alapvető feladatainak a helyi sajátosságokhoz és igényekhez igazítható ellátása – melynek során nélkülözhetetlen a helyi közösségek kezdeményezőkészsége, áldozatvállalása is – elengedhetetlenné teszi az önkormányzatok önálló gazdálkodása feltételeinek megteremtését. A gazdasági önállósulás egyik eszköze a helyi adók rendszere. Ez a települési önkormányzat számára lehetőséget teremt a helyi szuverén adóztatási jog gyakorlására, s ezzel együtt a helyi adópolitika kialakítására.

II. AZ ADÓMEGÁLLAPÍTÁS JOGA

A Htv. 6. §-a szerint az önkormányzat adómegállapítási joga a törvényben meghatározott adók bevezetésére, módosítására, hatályon kívül helyezésére, az adó mértékének megállapítására, a törvényben meghatározott mentességek kedvezmények kibővítésére, illetve arra terjed ki, hogy a Htv. és az adózás rendjéről szóló törvény keretei között az adózás részletes szabályait meghatározza. Az adók mértékét a helyi sajátosságokhoz, az önkormányzat gazdálkodási követelményeihez és az adóalanyok teherviselő képességéhez igazodóan kell megállapítani.

Újrónafő Község Önkormányzat Képviselő-testülete 2016-ban új rendeletet alkotott a helyi adókról, melyben a korábbi évekhez hasonlóan a lehetséges adók közül az iparűzési adót, az építményadót és a telekadót vezette be.

Az adókoncepció célja többek között az is, hogy meghatározza a következő évi helyi adókat érintő rendelet esetleges módosításának irányait.

A T. Képviselő-testület 2016-ban a helyi adóztatási irányát az egyes adónemeket és azok nagyságát helyesen állapította meg. Ezt mutatja az is, hogy a helyi adórendeletet a T. Képviselő-testület egy alkalommal, 2025. adóévtől módosította az építményadó és telekadó tekintetében. A helyi adókoncepció az építményadó és telekadó mértékének esetleges változását mutatja be 2027. évre vonatkozóan, mint egy lehetséges adópolitikai irányt.

Magyarország gazdasági stabilitásáról szóló 2011. évi CXCIV. törvény (Stab.tv.) 32. §-a értelmében a helyi adó fizetési kötelezettség növekedését eredményező adórendeletet, annak hatálybalépését megelőző 30 nappal ki kell hirdetni. Erre tekintettel, ha az önkormányzat adórendeletét módosítani szeretné, és azt 2027. január 1-jétől hatályba kívánja léptetni, akkor azt legkésőbb 2026. december 1-jén ki kell hirdetnie.

III. A BEVEZETETT ADÓNEMEK BEMUTATÁSA

3.1. HELYI IPARŰZÉSI ADÓ

A Htv. 35. § (1) bekezdése alapján adóköteles az önkormányzat illetékességi területén végzett vállalkozási tevékenység (a továbbiakban: iparűzési tevékenység), melynek a (2) bekezdés szerint alanya a vállalkozó. A Htv. 36. §-a alapján adóköteles iparűzési tevékenységnek minősül a vállalkozó e minőségben végzett nyereség-, illetőleg jövedelemszerzésre irányuló tevékenysége.

A Htv. 40. § (1) bekezdése alapján iparűzési tevékenység esetén az adó évi mértékének felső határa az adóalap 2%-a.

A Htv. 39. § (1) bekezdése alapján iparűzési tevékenység esetén – a (6) bekezdésben foglaltakra is figyelemmel – az adó alapja a nettó árbevétel, csökkentve

a) az eladott áruk beszerzési értéke és a közvetített szolgáltatások értéke, együttes – a (4)–(10) bekezdésben meghatározottak szerint számított – összegével,

b) az alvállalkozói teljesítések értékével,

c) az anyagköltséggel,

d) az alapkutatás, alkalmazott kutatás, kísérleti fejlesztés adóévben elszámolt közvetlen költségével, kivéve, ha a vállalkozó az adóévre a társasági adóról és az osztalékadóról szóló törvény szerinti kutatás-fejlesztési tevékenység adókedvezményének alkalmazását választotta.

Az adóalap meghatározásának további módszereit alapvetően a Htv. előírásai határozzák meg, melyek a koncepcióban nem kerülnek bemutatásra (pl. az adó alapjának egyszerűsített meghatározása).

A Htv. 39. § (2) bekezdése rendelkezik továbbá az adóalap megosztásának főszabályáról, mely szerint, ha a vállalkozó több önkormányzat illetékességi területén vagy külföldön végez iparűzési tevékenységet, akkor az adó alapját - a tevékenység sajátosságaira leginkább jellemzően - a vállalkozónak kell a 3. számú mellékletben meghatározottak szerint megosztania.

A helyi rendelet alapján jelenleg a helyi iparűzési adó mértéke 1,85 %. Fentiekből jól látható, hogy a törvényi szabályozás közel maximumán helyezkedik el, azonban az adókulcs emelésére van még lehetőség.

3.2. TELEKADÓ

A telekadó a vagyoni típusú adók csoportjába tartozik, mely bevezetése esetén adóköteles az önkormányzat illetékességi területén lévő telek. A Htv. 22. §-a alapján az adó évi mértékének felső határa 200 Ft/m^2, vagy a korrigált forgalmi érték 3%-a. A telekadóra vonatkozó részletszabályokat a Htv. tartalmazza.

A Htv. 18. §-a alapján az adó alanya főszabályként az, aki a naptári év első napján az építmény tulajdonosa.

A Képviselő-testület az adó alapját a telek m^2 -ben számított területében határozta meg. Az adó éves mértéke 2025. január 1-je óta 100 Ft/m^2, ezt megelőzően 50 Ft/m^2 volt.

A helyi rendelet a törvényi előírásokon felül az alábbi mentességeket állapította meg:

- Mentes az adófizetési kötelezettség alól a telek vásárlásától számított 3. év végéig az a magánszemély, aki írásbeli nyilatkozatában vállalja, hogy a telekre lakóházat épít és a mentesség lejárata előtt használatbavételi engedéllyel rendelkezik. Amennyiben kötelezettségének nem tesz eleget, az adót visszamenőleges hatállyal meg kell fizetni.
- Mentes az adófizetési kötelezettség alól az a magánszemély, aki az adott ingatlan után építményadó fizetésére is kötelezett, kivéve a vállalkozó üzleti célt szolgáló telke.

3.3. ÉPÍTMÉNYADÓ

A vagyoni típusú adók másik Htv-ben szabályozott fajtája, az építményadó, melynek bevezetése mellett döntött korábban a T. Képviselő-testület.

A Htv. 11. § (1)-(3) bekezdése alapján adóköteles az önkormányzat illetékességi területén lévő építmények közül a lakás és a nem lakás céljára szolgáló épület, épületrész, mely az építmény valamennyi helyiségére kiterjed, annak rendeltetésétől, illetőleg hasznosításától függetlenül.

A Htv. 12. §-a alapján az adó alanya főszabályként az, aki a naptári év első napján az építmény tulajdonosa.

A Htv. 13. § (1) bekezdése alapján a törvény erejénél fogva mentes az adó alól a szükséglakás, a kizárólag az önálló orvosi tevékenységről szóló törvény szerinti háziorvos által nyújtott egészségügyi ellátás céljára szolgáló helyiség, az atomenergiáról szóló törvény szerint kizárólag a radioaktív hulladék elhelyezésére, a kiégett nukleáris üzemanyag tárolására használt építmény, a magyar építészetről szóló törvény szerint műemléknek minősülő ingatlan a megszerzésének évében és az azt követő három évben, az ingatlan-nyilvántartási állapot szerint állattartásra vagy növénytermesztésre szolgáló építmény vagy az állattartáshoz, növénytermesztéshez kapcsolódó tároló építmény (pl. istálló, üvegház, terménytároló, magtár, műtrágyatároló), feltéve, hogy az építményt az adóalany rendeltetésszerűen állattartási, növénytermesztési tevékenységéhez kapcsolódóan használja, továbbá az ingatlan-nyilvántartásban nem ilyenként feltüntetett, de az építmény fekvése szerint illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv által kiadott hatósági igazolás szerint állattartásra, növénytermesztésre szolgáló és használt építmény és az állattartáshoz, növénytermesztéshez kapcsolód – ilyenként használt – tároló építmény, az egyes sportcélú állami tulajdonú vagyonelemek ingyenes tulajdonba adásáról, valamint egyes kapcsolódó törvények módosításáról szóló 2025. évi XLVI. törvény, és a Magyarország 2026. évi központi költségvetésének megalapozásáról szóló 2025. évi LI. törvény szerinti vagyonjuttatással az állam által sportcélú közfeladat ellátása, közösségi sportcélú használat biztosítása érdekében, ingyenesen sportszervezet vagy országos sportági szakszövetség tulajdonába adott ingatlanvagyon.
A Htv. 13. § (2) bekezdés alapján az (1) bekezdés d) pontja szerint mentesített összegnek az illetékes önkormányzat rendeletében megállapított mértékkel számított értéke – a természetes személy tulajdonos kivételével – ingatlanonként nem lehet több 100 millió eurónak megfelelő forintösszegnél.
A Htv. 13/A. § szabályozza a műemléki felújításhoz kapcsolódó határozott idejű adómentességet. A jogszabály főszabályként a következőt határozza meg: ha a műemléki értékként külön jogszabályban védetté nyilvánított vagy önkormányzati rendelet alapján helyi egyedi védelem alatt álló épületet (a továbbiakban: műemléképületet) felújítják, akkor az épület, illetve az épületben lévő önálló adótárgy (lakás, nem lakás céljára szolgáló épületrész) a (2)–(7) bekezdésekben meghatározottak szerint a felújításra kiadott építési engedély vagy

örökségvédelmi engedély jogerőre emelkedését, véglegessé válását követő három egymást követő adóévben mentes az adó alól. A mentesség részletszabályait a Htv. irányadó rendelkezései tartalmazzák.

Adómentes a törvényben meghatározott kivételeken felül a helyi rendelet alapján a lakóépületben lévő társasház és tulajdonközösség esetén a tulajdonostársak közös tulajdonában álló, közös használatú helyiségek közül a fedett és oldalt zárt erkély, lodzsa, fedett terasz és tornác, tetőtér, belső lépcső, közlekedő, tüzelőtér, tüzelő- és salaktároló, szárító, padlás, szerszámkamra, szín, pince, gyermekmegőrző, valamint házi mosoda, ha ezeket nem vállalkozási célra hasznosítják.

Mentes az adó alól az a 70. évét betöltött gépjárműtároló tulajdonos, akinek – a vele közös háztartásban élő közeli hozzátartozójának jövedelmét is figyelembe véve – az egy főre jutó jövedelme nem éri el a tárgyév január 1-jén érvényes legalacsonyabb szociális vetítési alap összegének kétszeresét, feltéve, hogy a rendeltetésszerűen használt gépjárműtároló és az életvitelszerűen lakott ingatlan az ingatlan-nyilvántartásban azonos helyrajzi számon szerepel, vagy azonos társasházon belül van.

A Htv. 15. §-a alapján az adó alapja az önkormányzat döntésétől függően az építmény m^2-ben számított hasznos alapterülete, vagy az építmény korrigált forgalmi értéke lehet. Az adó évi mértékének felső határa 1.100 Ft/m^2, vagy a korrigált forgalmi érték 3,6%-a lehet.

Az adó alapját a képviselő-testület az építmény m^2-ben számított hasznos alapterületében állapította meg.

2025. január 1-je óta az adó éves mértéke a helyi adókról szóló rendelet 3. § (1) alapján „Az adó éves mértéke a lakás céljára szolgáló épület, épületrész (továbbiakban együtt: építmény) és egyéb nem lakás céljára szolgáló építmény esetében, amennyiben az építményt a tulajdonosa vagy annak a közeli hozzátartozója életvitelszerűen használja: 100 Ft/m^2, feltéve, hogy az nem üzleti célt szolgál.
(2) Az (1) bekezdéstől eltérően üzleti célt szolgáló építmény esetén: 500 Ft/m^2, a lakás és egyéb nem lakás céljára szolgáló építmény esetében**,** amennyiben az építmény üresen áll vagy azt nem a tulajdonosa, vagy annak a közeli hozzátartozója életvitelszerűen használja 300 Ft/m^2.”

IV. AZ ADÓMÉRTÉKEK ALAKULÁSÁNAK BEMUTATÁSA

4.1. ADÓMAXIMUMOK FOGYASZTÓI ÁRSZÍNVONAL VÁLTOZÁSÁT KÖVETŐEN 2027. ÉVBEN

A Htv. 6.§-a c) pontja értelmében építményadóra, a telekadóra, a magánszemély kommunális adójára és az idegenforgalmi adóra vonatkozó törvényi felső mértékek a KSH által közzétett fogyasztói árszínvonal változással – az adóévet megelőző második évig eltelt évek inflációs adatával korrigálva – átértékelhető. A törvényi felső mérték és az átértékelés együttesen határozza meg ezen adónemekben az adómaximumot.

A Htv. hivatkozott rendelkezése szerint tehát az említett adónemekben az adómaximumot **2027. január 1-jétől** a következő táblázat tartalmazza:

Adónem	Adómaximum 2027-tól	2026. évben Újrónafő	Megjegyzés
Építményadó	3 193,8	100/300/500	Ft/m²
Telekadó	580,7	100	Ft/m²
Magánszemély kommunális adója	49 359,9	----	Ft/adótárgy
Tartózkodási idő utáni idegenforgalmi adó	871	----	Ft/fő/vendégéjszaka
Helyi iparűzési adó	2	1,85	%

4.2. HELYI ADÓK MÉRTÉKE A KÖRNYEZŐ TELEPÜLÉSEKEN 2026. ÉVBEN

2026. év	Építményadó	Telekadó	Kommunális adó	HIPA	Idegenforgalmi adó
Jánossomorja	1 000 Ft/m^2	-	9 000 Ft/év	2%	-
Mosonmagyaróvár	1 000 Ft/m^2 50 Ft/m^2	70 Ft/m^2	-	2%	600 Ft
Lébény	900 Ft/m^2 450 Ft/m^2	-	6 000 Ft/év	2%	300 Ft
Mosonszentmiklós	-	-	12 000 Ft/év	2%	-
Levél	-	10 Ft/m^2 15 Ft/m^2 30 Ft/m^2 35 Ft/m^2	10 000 Ft/év	2%	300 Ft
Hegyeshalom	900 Ft/m^2 300 Ft/m^2	25 Ft/m^2 15 Ft/m^2	8 000 Ft/év	2%	400 Ft
Kapuvár	-	60 Ft/m^2	10 000 Ft/év	2%	450 Ft
Csorna	-	-	12 000 Ft/év	2%	-
Bősárkány	500 Ft/m^2 10 Ft/m^2	-	12 000 Ft/év 5 000 Ft/év	1,5%	-
Halászi	-	-	12 000 Ft/év	2%	500 Ft
Rajka	800 Ft/m^2 1 500 Ft/m^2	-	14 000 Ft/év	2%	300 Ft
Kimle	150 Ft/m^2 100 Ft/m^2 200 Ft/m^2	20 Ft/m^2 60 Ft/m^2 100 Ft/m^2	-	2%	250 Ft
Károlyháza	150 Ft/m^2 200 Ft/m^2	100 Ft/m^2 200 Ft/m^2	-	2%	-
Bezenye	400 Ft/m^2 1 600 Ft/m^2	35 Ft/m^2 20 Ft/m^2 10 Ft/m^2	31 000 Ft/év 16 000 Ft/év	2%	-
Dunakiliti	400 Ft/m^2 300 Ft/m^2 200 Ft/m^2 100 Ft/m^2	-	-	1,8%	300 Ft

Mosonszolnok	-	-	-	1,8%	-
Mosonudvar	700 Ft/m^2 900 Ft/m^2	20 Ft/m^2 40 Ft/m^2 125 Ft/m^2	8 000 Ft/év	1,8%	250 Ft
Újrónafő *(viszonyítási alap)*	100 Ft/m^2 300 Ft/m^2 500 Ft/m^2	100 Ft/m^2	-	1,85%	-
Várbalog	60 Ft/m^2 300 Ft/m^2 500 Ft/m^2	40 Ft/m^2	-	2%	-
Maximális adó (2027)	3 193,8 Ft/m^2	580,7 Ft/m^2	49359,9 Ft/év	2%	871 Ft

A fenti összehasonlításból megállapítható, hogy Újrónafő Község Önkormányzata Képviselő-testülete által bevezetett helyi adók mértékei jelentősen a törvényben szabályozott maximumok alatt vannak, a környező, hasonló kondícióval rendelkező településekkel összehasonlítva a jelenleg megállapított adók tekintetében Újrónafő középértéket képvisel. Összességében kedvező adópolitikai környezetet biztosít a Képviselő-testület az adómértéket tekintve.

4.3. ADÓMÉRTÉKEK VÁLTOZTATÁSAINAK MODELLEZÉSE

Az építményadó összefüggései az elmúlt 5 adóévben

Adóév	Adómérték Ft/m^2	Adótárgyak száma	Adóköteles m^2	Bevétel (ezer Ft)	Bevétel összesen
2021.	50	370	29 306	1.315	**2.098**
	300	11	4 757	783	
2022.	50	371	30 503	1.511	**4.912**
	300	11	3 677	3.401	
2023.	50	395	31 396	1.845	**6.120**
	300	1	80	0.024	
	500	14	7 545	4.251	
2024.	50	413	32 600	1.888	**5.290**
	300	1	80	0.024	
	500	14	7 545	3.378	
2025.	100	436	34 174	3.311	**5.940**
	300	5	342	0.103	
	500	11	7 390	2.526	
2026.	100	446	35 231	3.348	**7.169 (9.999)**
	300	4	270	0.081	
	500	15	7 481	3.740 (6.570)	

Az építményadó éves mértékének 10 Ft/m^2-rel történő emelése esetén:

2027. évre várható építményadóbevétel a többi tényező változatlansága mellett (e Ft-ban):

Adóév	**Adómérték Ft/m^2**	**Adótárgyak száma**	**Adóköteles m^2**	**Bevétel (ezer Ft)**	**Bevétel összesen**
2027.	110	446	35 231	3.875	**7.774**
2027.	310	4	270	0.084	
2027.	510	15	7 481	3.815	

Az építményadó éves mértékének 50 Ft/m^2-rel történő emelése esetén:

2027. évre várható építményadóbevétel a többi tényező változatlansága mellett (e Ft-ban):

Adóév	**Adómérték Ft/m^2**	**Adótárgyak száma**	**Adóköteles m^2**	**Bevétel (ezer Ft)**	**Bevétel összesen**
2027.	150	446	35 231	5.285	**9.495**
2027.	350	4	270	0.095	
2027.	550	15	7 481	4.115	

Következtetésképpen megállapítható, hogy az építményadó emelésével biztosítható az önkormányzat bevételi forrásainak biztonsága, amennyiben az más módon nem pótolható.

A telekadó éves mértéke jelenleg:

Adóév	**Adómérték Ft/m^2**	**Adótárgyak száma**	**Adóköteles m^2**	**Bevétel (ezer Ft)**	**Bevétel összesen**
2026.	100	55	254 607	25.460 (71.409)	**25.460 (71.409)**

A telekadó éves mértékének 10 Ft/m^2-rel történő emelése esetén:

2027. évre várható telekadóbevétel a többi tényező változatlansága mellett (e Ft-ban):

Adóév	**Adómérték Ft/m^2**	**Adótárgyak száma**	**Adóköteles m^2**	**Bevétel (ezer Ft)**	**Bevétel összesen**
2027.	110	55	254 607	28.007	**28.007**

Az adó éves mértékének 50 Ft/m^2-rel történő emelése

2027. évre várható telekadóbevétel a többi tényező változatlansága mellett (e Ft-ban):

Adóév	Adómérték Ft/m²	Adótárgyak száma	Adóköteles m²	Bevétel (ezer Ft)	Bevétel összesen
2027.	150	55	254 607	38.191	**38.191**

Következtetésképpen megállapítható, hogy a telekadó emelésével biztosítható az önkormányzat bevételi forrásainak biztonsága, amennyiben az más módon nem pótolható.

V. HELYI ADÓZTATÁS HELYZETE ÚJRÓNAFŐN

Adótárgyak számának kimutatása 2022-2026 (db)

Adónem	2022.	2023.	2024.	2025.	2026.
Építményadó (adótárgy)	382	410	428	452	465
Telekadó (adótárgy)	33	49	50	53	55
Helyi iparűzési adó (adózó)	112	110	107	107	104

A **kiemelt adónemek alakulásának** bemutatása E Ft-ban

	2021. év	2022. év	2023. év	2024. év	2025. év
építményadó	2.098	4.912	6.120	5.290	5.940
iparűzési adó	47.346	2.618	25.926	32.127	14.913
telekadó	5.690	28.697	10.712	9.941	16.784

A következő táblázat a befolyt adóbevételek **adónemenkénti megoszlását** mutatja:

Adónem	2025.	2026. évi előirányzat	2026. III. negyedév
építményadó	5.940	10.000	**9.999**
iparűzési adó	14.913	15.000	**15.682**
telekadó	16.784	59.000	**71.409**
pótlék, bírság	446	9.000	**10.315**

Az építményadó és telekadó bevételek növekedése egy eredményes jegyzői végrehajtási intézkedés következménye. Ingatlanárverés keretében a Nemzeti Adó-és Vámhivatal 5 évre visszamenőlegesen beszedte az elmaradt adótartozásokat. A következő adóévtől e többletbevételek már nem jelentkeznek, ezért annak összegeivel a bevételi előirányzat tervezése során 2027. évben már nem számolhatunk.

VI. ÖSSZEGZÉS

Fontos szempont, hogy amennyiben lehetséges, törekedni kell a korábbi, jól működő és már bevált szabályozáshoz az adóztatás terén is.
Az adókoncepcióból megállapítható, hogy Újrónafő Község területén a környező településekhez képest a bevezetett helyi adók mértéke és az önkormányzat gazdálkodása megfelelő.

Újrónafő Község Önkormányzatának helyzetére és gazdálkodására tekintettel a helyi adórendelet változtatása nélkül javaslom a 2027. évi adókoncepció elfogadását.

Határozati javaslat:

Újrónafő Község Önkormányzata Képviselő-testületének …/2026. (XI.18.) Kt. határozata

1. Újrónafő Község Önkormányzata Képviselő-testülete döntött arról, hogy a 2027. évre vonatkozó adókoncepciót az előterjesztés szerinti tartalommal elfogadja.

2. Döntött továbbá arról, hogy a helyi adókról szóló 1/2016. (II.10.) önkormányzati rendeletét nem kívánja módosítani.

Felelős: dr. Péntek Tímea jegyző
Határidő: azonnal

Kérem a T. Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és az abban foglaltakról döntést hozni szíveskedjenek.

Újrónafő, 2026. november 10.

Tóth Mária s.k.
polgármester